



SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



Begründung zum Bebauungsplan (Vorentwurf)

Gemeinde Breitnau

Gewerbegebiet Ödenbach - 3. Änderung

Stand: 04.09.2024



INHALT

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS	3
3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT	3
4. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN	4
4.1 Verkehrliche Erschließung.....	4
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.3 Grünordnerische Festsetzungen	5
5. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG	5
5.1 Zusammenfassung des Umweltberichts	5
5.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB	5
6. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG	5



1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Der Änderungsbebauungsplan „Gewerbegebiet Ödenbach – 3. Änderung“ hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Zimmereibetriebes mit Verwaltungsgebäude auf dem Flurstück Nr. 264/32 und 264/43 zu schaffen.

Der Neubau sieht eine Lagerhalle mit Satteldach und ein Verwaltungsgebäude mit einem Flachdach vor. Im Dachgeschoss des Verwaltungsgebäudes befindet sich eine Wohnung für Betriebsangehörige.

Für den Neubau des Betriebes soll die Baugrenze im Westen begradigt werden, sodass das Grundstück optimal ausgenutzt werden kann. Durch die geknickte Baugrenze ist eine geeignete Nutzung des westlichen Bereichs der überbaubaren Fläche nicht gegeben. Um eine wirtschaftliche Entwicklung sicher zu stellen, soll diese nun begradigt werden. Ebenso soll die zulässige Traufhöhe für die Lagerhalle um 1,30 m auf 7,80 m erhöht werden.

Durch die Begradigung der Baugrenze wird die festgesetzte Pflanzgebotsfläche überplant.

Die vorhandene Pflanzgebotsfläche und die Ausgleichsfläche A1 sollen, aufgrund der zukünftigen Nutzung des Grundstücks, aufgehoben werden. Der aktuelle Bestand zeigt, dass die Flächen bereits als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt werden. Um den Bebauungsplan an den heutigen Stand anzupassen werden diese Flächen somit vollständig aufgehoben und als Fläche für Gewerbe ausgewiesen.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha und befindet sich südöstlich der Gemeinde Breitnau.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flst. Nr. 264/33
- Im Osten durch die Flst. Nr. 264/25
- Im Süden durch die Flst. Nr. 264/22
- Im Westen durch die Flst. Nr. 264

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehende Gewerbebebauung innerhalb des Gewerbegebiets Ödenbach und im Westen an das vorhandene Waldgebiet.

3. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ödenbach", in Kraft getreten am 19.12.1997, geändert durch den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ödenbach – 1. Änderung"; in Kraft getreten am 15.10.1999, zuletzt geändert durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ödenbach – 2. Änderung“, in Kraft getreten am 13.04.2017.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsgemeinschaft Hinterzarten- Breitnau als gewerbliche



Baufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. DIE BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Baugrenze/Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Realisierung des Zimmereibetriebes und besseren Ausnutzung des Grundstücks soll die Baugrenze im westlichen Bereich begradigt werden. Hierdurch soll auf der bereits befestigten Fläche die Möglichkeit geschaffen werden, einen rechteckigen Baukörper unterzubringen, welcher als Lagerhalle genutzt werden soll.

Höhe der baulichen Anlagen

Der Neubau des Betriebs sieht für die Lagerhalle eine Traufhöhe von 7,80 m vor. Die bisher zulässige Traufhöhe von 6,50 m wird somit um 1,30 m überschritten.

Aufgrund der vorhandenen Topographie im Bereich des Gewerbegebiets und der Unterschreitung der festgesetzten Firsthöhe von 0,95 m ergibt sich durch die Anhebung der Traufhöhe keine spürbar große Differenz im Vergleich zu den bereits bestehenden Gebäuden.

Der vordere Bereich entlang der Straße wird als Flachdach mit einer Gebäudehöhe von ca. 9,00 m ausgestaltet, wodurch der gesamte Neubau durch die Abstufung in der Höhe nicht zu dominant wirkt und sich somit gut in die Umgebungsbebauung einpasst.

Für die maximale Gebäude-, Trauf- und Firsthöhe wird eine Bezugshöhe für das Vorhaben festgelegt. So kann sichergestellt werden, dass sich das geplante Gebäude entsprechend der Planung gut in das bestehende Gewerbegebiet Ödenbach integriert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote, Pflanzbindungen

Das Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzungen auf dem Flurstück Nr. 264/32 wird vollständig aufgehoben, da die Fläche für den betrieblichen Ablauf und die Nutzung des Grundstücks von wesentlicher Bedeutung ist.

Auch die ausgewiesene Ausgleichsfläche wird aufgrund der Nutzung und des aktuellen Bestandes an dieser Stelle aufgehoben.

Aufgrund des Vorkommens von Eidechsen wird der westliche Teil der im Gelände vorhandenen Trockenmauer als Maßnahmenfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Auch die dort vorhandenen sechs Bäume werden als Pflanzbindung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren wird für die Pflanzung von Laubgehölzen eine Pflanzliste für standortgerechte und heimische Arten ergänzt.

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des durch die Bebauungsplanänderung betroffenen Bereiches bleibt in Ihrem derzeitigen Bestand erhalten.

Mit einer Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs ist durch die Änderungen somit nicht zu rechnen.



4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im westlichen Grundstücksbereich geringfügig vergrößert, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung bzw. Erweiterung der Grundstücke gewährleisten zu können.

Da die Grundflächenzahl von 0,8 beibehalten wird, ist eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Das Pflanzgebot für flächenhafte Bepflanzungen auf dem Flurstück Nr. 264/32 wird vollständig aufgehoben, da die Fläche für den betrieblichen Ablauf und die Nutzung des Grundstücks von wesentlicher Bedeutung ist.

Ebenso wird die Ausgleichsfläche A1 aufgehoben. Der aktuelle Bestand zeigt, dass die Fläche als Lagerfläche genutzt wird und die Fläche somit als Ausgleichsfläche ungeeignet sind.

Die vorhandenen Bäume entlang der Trockenmauer werden als Pflanzbindungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiges Ersatzgehölz gemäß der ergänzten Pflanzliste zu pflanzen.

5. UMWELTBERICHT / EINGRIFFS-AUSGLEICHSBEWERTUNG

5.1 Zusammenfassung des Umweltberichts

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Zusammenfassung der Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung nach § 1a BauGB

Durch die Bebauungsplanaufstellung findet aufgrund der Nutzungsänderung ein Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft statt.

6. KOSTEN DER PLANVERWIRKLICHUNG

Sämtliche Kosten des Verfahrens sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.



Anlage

aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den xy.xy.xyxy

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck

Diese Begründung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom xy.xy.xyxy zugrunde.

Breitnau, den _____

Kleiser

Bürgermeister